



促销推动成交升温，销售增速继续提升

2019年10月亿翰房企销售数据点评

事件描述:

亿翰智库发布 2019 年 10 月房企销售情况，销售额 TOP100 房企 2019 年前 10 个月继续保持稳定增长，销售金额累计同比增长约 15.7%，10 月单月同比增长约 21.6%。

事件评论:

受开发商普遍采取以价换量手段提振，今年 10 月销售增速继续提升。2019 年 1-10 月，TOP100 房企累计实现销售额 9.35 万亿元，累计同比增长约 15.7%（前 9 个月为 15.0%），10 月单月同比增长约 21.6%；累计实现销售面积 6.81 亿平方米，累计同比增长约 15.1%（前 9 个月为 14.1%），10 月单月同比增长约 23.1%。九月以来，开发商普遍采取较为积极的促销政策，推动近期销售增速持续提升，龙头房企全年有望保持稳健的销售增长。

大型房企单月销售同比明显增长，中型房企累计增速较快。2019 年 10 月，大型房企单月销售出现较快增长，销售额单月增速达 25.0%；中型房企累计增速较快，1-10 月销售额排名前 10 及排名 11-50 的房企销售额累计增速分别 11.3% 及 21.8%，较 1-9 月分别加快 1.7pct 和下降 0.1pct。销售额排名前 50 的房企中，2019 年 1-10 月销售额累计增速最快的为新希望地产（累计同比增长 90.9%）、佳兆业（累计同比增长 76.2%）、中骏集团（累计同比增长 63.9%）、华发股份（累计同比增长 48.4%）和卓越集团（累计同比增长 46.4%）。

地方密集出台人才政策，整体调控基调仍然稳定。2019 年 10 月，地产行业调控基调保持稳定多地通过人才政策等吸引外来人口落户。例如，天津就承接北京非首都功能项目发展一事向社会公开征求意见，对户籍暂未迁入天津市的职工，其家庭在天津无住房的，可在该市购买住房 1 套，不再提供在津社会保险或个人所得税证明；海南基本取消省内落户限制（除三沙市），试行新一轮户籍制度改革；三亚表示实际引进并在三亚工作但尚未落户的各类人才，符合条件的可申请购买 1 套住房。人才落户政策将对当地住房市场形成一定支撑。

投资建议：销售放量依托成本优势，关注具备特色拿地模式房企。近两个月以来房企销售增速出现明显回升，主要系推盘增加以及促销政策带来的成交增长。但从我们实地调研的情况来看，部分热点城市去化速度近期出现了一定下降。另一方面，促销政策可能会对开发商项目利润率造成一定影响。因此，土地成本优势带来的灵活定价优势和充足利润空间是开发商应对当前市场环境的重要能力，土地成本优势对于开发商现金流的稳健至关重要。建议关注能够通过特色商业模式获取低价土储资源，同时现金流状况稳健的房企。

风险提示：1. 行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；2. 宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响。

未评级

(未评级)

微信公众号



申思聪

分析师

+852 3958 4600

shensicong@cws.com.hk

SFC CE Ref: BNF 348

蔡鸿飞

联系人

+852 3958 4600

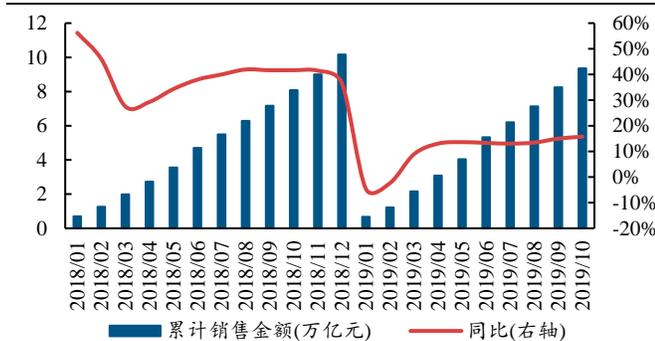
caihongfei@cws.com.hk



亿翰智库发布 2019 年 10 月房企销售情况，销售额 TOP100 房企 2019 年前 10 个月继续保持稳定增长，销售金额累计同比增长约 15.7%，10 月单月同比增长约 21.6%。

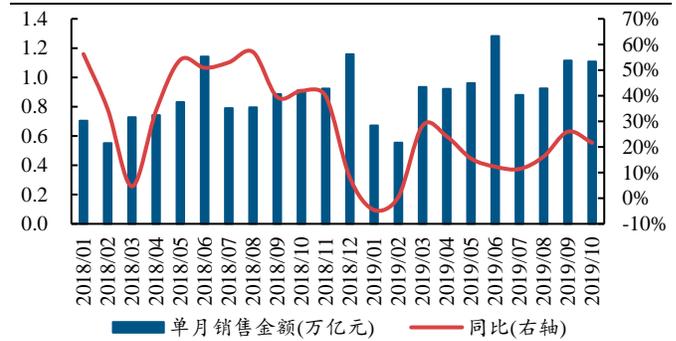
受开发商普遍采取以价换量手段提振，今年 10 月销售增速继续提升。2019 年 1-10 月，TOP100 房企累计实现销售额 9.35 万亿元，累计同比增长约 15.7%（前 9 个月为 15.0%），10 月单月同比增长约 21.6%；累计实现销售面积 6.81 亿平方米，累计同比增长约 15.1%（前 9 个月为 14.1%），10 月单月同比增长约 23.1%。九月以来，开发商普遍采取较为积极的促销政策，推动近期销售增速持续提升，龙头房企全年有望保持稳健的销售增长。

图 1：2019 年 1-10 月 TOP100 房企累计销售额同比增长约 15.7%



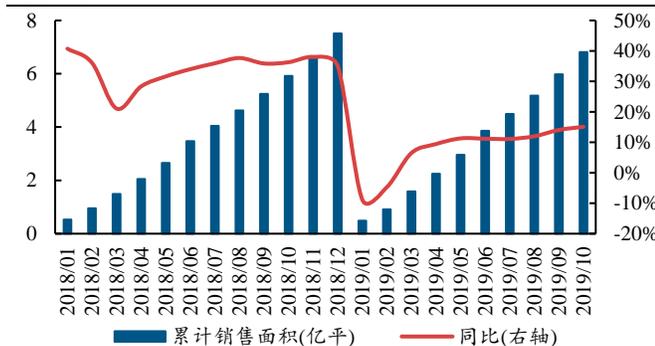
资料来源：亿翰智库, 中达证券研究

图 2：2019 年 10 月 TOP100 房企单月销售额同比增长约 21.6%



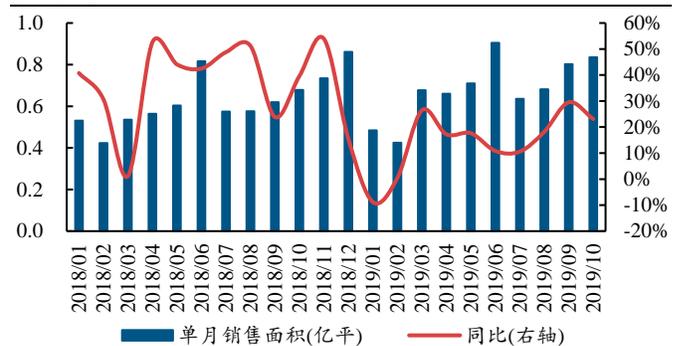
资料来源：亿翰智库, 中达证券研究

图 3：2019 年 1-10 月 TOP100 房企累计销售面积同比增长约 15.1%



资料来源：亿翰智库, 中达证券研究

图 4：2019 年 10 月 TOP100 房企单月销售面积同比增长约 23.1%

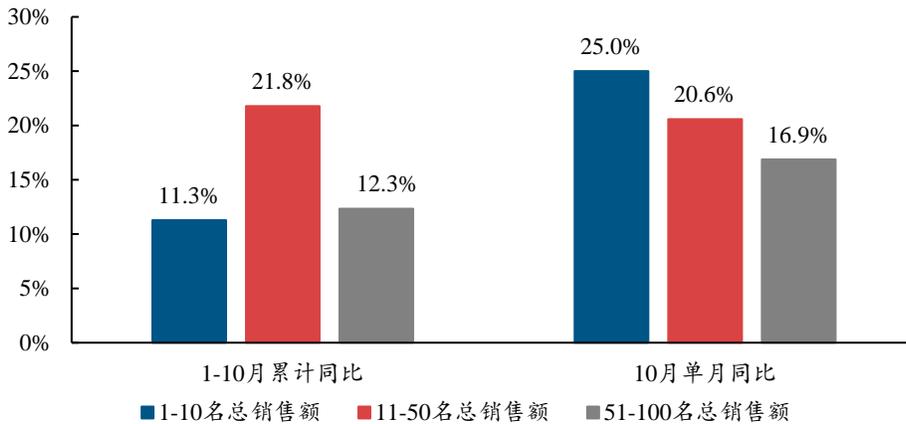


资料来源：亿翰智库, 中达证券研究



大型房企单月销售同比明显增长，中型房企累计增速较快。2019年10月，大型房企单月销售出现较快增长，销售额单月增速达25.0%；中型房企累计增速较快，1-10月销售额排名前10及排名11-50的房企销售额累计增速分别11.3%及21.8%，较1-9月分别加快1.7pct和下降0.1pct。销售额排名前50的房企中，2019年1-10月销售额累计增速最快的为新希望地产（累计同比增长90.9%）、佳兆业（累计同比增长76.2%）、中骏集团（累计同比增长63.9%）、华发股份（累计同比增长48.4%）和卓越集团（累计同比增长46.4%）。

图5：大型房企单月销售同比明显增长，中型房企累计增速较快



资料来源：亿翰智库, 中达证券研究

地方密集出台人才政策，整体调控基调仍然稳定。2019年10月，地产行业调控基调保持稳定多地通过人才政策等吸引外来人口落户。例如，天津就承接北京非首都功能项目发展一事向社会公开征求意见，对户籍暂未迁入天津市的职工，其家庭在天津无住房的，可在该市购买住房1套，不再提供在津社会保险或个人所得税证明；海南基本取消省内落户限制（除三沙市），试行新一轮户籍制度改革；三亚表示实际引进并在三亚工作但尚未落户的各类人才，符合条件的可申请购买1套住房。人才落户政策将对当地住房市场形成一定支撑。



表 1: 10 月行业政策稳定基调不变, 部分城市通过人才政策吸引落户

时间	城市/部门	政策概述
10.9	宿州	农业转移人口在主城区购首套房落户的契税可全额补贴
10.10	深圳	加快住房用地供应, 住房用地供应需落实 2035 年前筹集建设各类住房 170 万套的任务, 实现市场商品住房和三类公共住房套数 4:6 的供应结构要求。
10.15	天津	就承接北京非首都功能项目发展一事向社会公开征求意见, 对户籍暂未迁入天津市的职工, 其家庭在天津无住房的, 可在该市购买住房 1 套, 不再提供在津社会保险或个人所得税证明, 所购住房需在取得不动产权证满 3 年后方可上市转让。
10.19	海南	基本取消省内落户限制 (除三沙市), 试行新一轮户籍制度改革
10.21	三亚	将实际引进并在三亚工作但尚未落户的各类人才, 符合琼人才局通 [2019] 24 号文件精神缴纳个人所得税或社会保险, 本人可申请购买 1 套住房。
10.23	海口	严禁商品房销售过程中捆绑销售、变相要求购房者选择二次装修或升级装修等行为; 严禁商品房销售过程捂盘惜售或者变相囤积房源等行为; 严格落实商品房网签备案管理有关规定, 商品房买卖合同签订之日起 30 日内进行网签备案。
10.24	深圳	深圳前海积极推动“双扩区”, 方案已上报国务院。
10.28	江西	房企、中介不得为购房人垫付首付款、不得组织众筹购房

资料来源: 政府网站, 中达证券研究



表 2：2019 年 10 月房企销售情况，佳兆业、卓越、龙光等前 10 个月销售额累计增速居前

序号	公司	销售额 (亿元)						销售面积 (万平)					
		1-10月累计	1-10月累计同比	1-9月累计同比	10月单月	10月单月同比	9月单月同比	1-10月累计	1-10月累计同比	1-9月累计同比	10月单月	10月单月同比	9月单月同比
1	碧桂园	6620	8%	4%	850	43%	51%	7355	13%	9%	950	52%	51%
2	中国恒大	5442	9%	1%	910	72%	32%	5139	8%	-1%	859	73%	29%
3	万科地产	5199	7%	10%	443	-18%	13%	3347	3%	5%	285	-16%	5%
4	融创中国	4337	17%	16%	642	23%	18%	2972	21%	22%	440	21%	21%
5	保利发展	3840	15%	14%	372	20%	0%	2540	14%	12%	246	17%	2%
6	中海地产	2906	30%	33%	270	11%	28%	1517	11%	12%	141	8%	18%
7	绿地集团	2666	-9%	-9%	320	19%	-55%	2406	-10%	-11%	289	18%	-46%
8	新城控股	2228	23%	24%	251	15%	21%	1942	34%	36%	219	26%	36%
9	龙湖集团	2016	23%	15%	270	80%	38%	1196	18%	13%	160	77%	37%
10	华润置地	2002	13.1%	11%	248	21%	-4%	1084	11%	9%	128	23%	9%
11	世茂房地产	1972	45%	44%	232	53%	56%	1100	33%	32%	129	40%	40%
12	招商地产	1791	35%	39%	171	2%	82%	923	47%	53%	90	24%	66%
13	阳光城	1642	36%	38%	140	16%	60%	1319	45%	48%	112	14%	50%
14	金地集团	1575	32%	34%	157	19%	38%	789	24%	20%	78	37%	33%
15	旭辉集团	1558	32%	28%	190	76%	30%	921	24%	20%	119	77%	26%
16	绿城中国	1503	30%	22%	271	94%	116%	796	29%	19%	133	96%	91%
17	中南置地	1464	28%	27%	164	43%	67%	1159	37%	33%	134	103%	78%
18	金科集团	1399	37%	50%	144	-6%	268%	1453	21%	22%	205	159%	55%
19	中国金茂	1360	29%	27%	122	55%	35%	616	72%	75%	55	52%	56%
20	正荣集团	1204	5%	5%	304	100%	187%	804	1%	3%	221	86%	180%
21	富力地产	1153	21%	17%	152	52%	44%	1053	44%	40%	144	74%	66%
22	中梁控股	1150	0%	4%	145	-15%	83%	1105	-1%	4%	140	-17%	100%
23	华夏幸福	1146	-5%	-7%	140	11%	232%	1007	-6%	-5%	96	-15%	276%
24	融创集团	1090	15%	14%	150	21%	83%	520	18%	18%	75	22%	66%
25	远洋地产	1004	22%	26%	115	0%	0%	515	34%	40%	77	34%	165%
26	雅居乐	1003	28%	25%	127	56%	20%	741	23%	17%	111	65%	25%
27	祥生地产	927	10%	4%	120	74%	-29%	855	38%	28%	110	177%	-10%
28	奥园集团	886	31%	29%	100	55%	35%	880	37%	35%	101	60%	64%
29	滨江集团	886	24%	21%	82	63%	39%	292	89%	90%	20	84%	81%
30	龙光地产	870	45%	42%	153	205%	168%	640	91%	93%	112	203%	188%
31	新力地产	868	29%	29%	97	27%	15%	562	21%	22%	64	11%	14%
32	蓝光发展	865	-12%	-7%	150	0%	54%	923	-7%	-3%	139	-2%	93%
33	佳兆业	865	76%	79%	314	302%	420%	631	117%	130%	329	503%	897%
34	卓越集团	820	46%	49%	99	32%	55%	505	69%	65%	78	95%	73%
35	美的置业	816	21%	18%	108	53%	42%	803	21%	18%	108	44%	51%
36	泰禾集团	781	-32%	-30%	71	-51%	-24%	331	-31%	-30%	25	-42%	-61%
37	首开股份	771	14%	27%	80	-47%	-11%	269	7%	20%	28	-48%	-11%
38	荣盛发展	748	8%	16%	70	-30%	32%	699	4%	12%	65	-36%	24%
39	融侨集团	727	8%	7%	85	11%	28%	439	-4%	-4%	49	-10%	-7%
40	金辉集团	702	41%	37%	71	77%	108%	514	34%	29%	57	87%	274%
TOP1-10合计		37256	11%	10%	4483	25%	16%	29497	10%	7%	3816	37%	14%
TOP1-50合计		77131	16%	16%	9090	23%	30%	56335	17%	15%	6730	30%	32%
TOP1-100合计		93535	16%	15%	11088	22%	26%	68138	15%	14%	8349	23%	30%

资料来源：亿翰智库, 中达证券研究

投资建议：销售放量依托成本优势，关注具备特色拿地模式房企。近两个月以来房企销售增速出现明显回升，主要系推盘增加以及促销政策带来的成交增长。但从我们实地调研的情况来看，部分热点城市去化速度近期出现了一定下降。另一方面，促销政策可能会对开发商项目利润率造成一定影响。因此，土地成本优势带来的灵活定价优势和充足利润空间是开发商应对当前市场环境的重要能力，土地成本优势对于开发商现金流的稳健至关重要。建议关注能够通过特色商业模式获取低价土储资源，同时现金流状况稳健的房企。



风险提示：

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响。



分析师声明

申思聪，主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师，在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
- 增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
- 持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
- 卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
- 中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
- 弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。